



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Laila Pedersen Kaland, 5557 235173

Vår dato  
20.01.2015  
Dykkar dato  
24.10.2014

Vår referanse  
2014/12866 421.4  
Dykkar referanse  
09/1342

Fusa kommune  
Postboks 24  
5649 Eikelandsosen

### Fusa - gnr 40 bnr 3 - reguleringsplan for fritidsanlegg/hotell Nedre Skjørsand

Me viser til oversending frå Fusa kommune mottatt her 24.10.2014.

#### Vedtak:

**Fylkesmannen opphevar kommunestyret i Fusa sitt vedtak av 17.12.2013 i sak 061/13.**

#### Bakgrunn for saka

Me legg til grunn at partane er kjende med saksdokumenta, og dei faktiske tilhøva i saka. Me vil likevel kort nemna følgjande frå den tidlegare handsaminga av saka:

Kommunestyret i Fusa kommune godkjende i møte den 17.12.2013, i sak 061/13, reguleringsplan for fritidsanlegg/hotell gnr 40 bnr 3 mfl., Nedre Skjørsand.

Vedtaket vart påklaga av Gert Nielsen og Ida Kaland som m.a. skriv at man har beslaglagt 300m<sup>2</sup> av deira eigedom utan å varsle eller spørja dei om det. Klagar kan ikkje sjå at utbygger sine interesser skal vega tyngre enn deira interesser, slik at ein ikkje kan eksproprierer. Klagar stiller også spørsmål ved grad av utnytting av eigedomen gnr 40 bnr 3, då denne verkar høg.

Vedtaket er vidare påklaga av Guro Klyve og Bjarte Krüger som viser til at dei er eigar av areala ved sjøen på kvar side av gnr 40 bnr 3. Dei eig også Skjørsand kai (gnr 40 bnr 9) som vert nytta i næringsverksemd. På plankartet er vestre yttergrense for planområdet i sjø gitt ein knekk mot vest og då vert arealet som er regulert til småbåthamn delvis liggande over deira sjøgrunn. Det kjem i konflikt med deira strandrettar. Klagar viser til at grensene for planområdet bør vera korrekte og det vert vist til at grensene må trekkast etter det geometriske prinsipp. Strandprofilen vert då avgjerande for kvar grensene går, og då vil også kaien få verknad for profilen.

Ei rekkje naboar og grunneigarar i området har skrive ein felles klage på vedtaket. I klagen heiter det m.a. at dei er positive til hoteldrift og aktivitet på eigedomen, men det er storleiken på anlegget det vert reagert på. Klagar finn ikkje konkrete opplysningar om kva som skal gjerast med Skjørsandvegen. Dei ønskjer svar på kva som skal gjerast med omsyn til fundamentering, breidde, på kva side veggen skal utvidast og kva tilrettelegging det vert for mjuke trafikantar. Det vert vidare vist til at veggen er i dårleg stand og at det må avklarast kven som skal ha ansvar for kostnader til vedlikehald. Det vert også vist til at i alle merknadene i høyringsrunden vart det vist til at storleiken på anlegget er eit stort brot med eksisterande

bygg og området sitt noverande preg. Anlegget inneber ei auking i bygningsmassen på 7-9 gonger dagens storleik og det vert stilt spørsmål ved utnyttinga av området. Klagar viser også til at planen burde vore konsekvensutgreidd. Det vert vidare vist til at omgrepet «varme og kalde senger» etter kvart har blitt nytta i saka og det er eit nytt forhold i høve tidlegare der det var planlagt for hotellverksemd. Det vert vidare vist til at ein ikkje kan sjå at kommunen har svara på deira merknader i det heile. Merknadene har berre vorte sendt til planleggar som har gitt diffuse og uklare svar. Det vert også etterlyst merknadene til Magne Fjell i saka.

Klagen vart handsama av kommunestyret i møte 19.06.2014, i sak 020/14, som ikkje tok klagen til følge. Saka vart deretter sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagehandsaming.

### **Fylkesmannen si vurdering av saka:**

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Det følgjer av rundskriva T-8/86 og T-2/09 frå Miljøverndepartementet at Fylkesmannen som klageinstans kan prøve alle sider av vedtaket som er påklaga. Det følgjer likevel av forvaltningslova (fvl) § 34 andre ledd at Fylkesmannen som klageinstans skal ta omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjøn.

I denne saka ligg det ikkje lenger føre motsegn frå offentlege faginstansar mot reguleringsplanen slik denne er vedteken i kommunestyret. Vilkåra for at kommunen kan eigengodkjenna planen er difor til stades, jf plan- og bygningslova 2008 (pbl) § 12-12, jf § 12-13 og § 5-4.

I arealdel av kommuneplanen er det aktuelle arealet sett av til bustadformål. Reguleringsplanen for nedre Skjørsand legg til rette for småbathamn, badeplass og hotellverksemd.

Ved utarbeiding av ein reguleringsplan vil motstridande omsyn ofte gjera seg gjeldande. Vurderinga av kva eit område skal nyttast til er i utgangspunktet underlagt planmyndigheitene sitt frie skjøn. Spørsmålet er då om dei vurderingane som ligg til grunn for reguleringsføremål og reguleringsføresenger har vore tilstrekkeleg grundige og byggjer på lovlege reguleringsmessige omsyn.

### ***Regulering og eigedomsgrensar***

Kommunen står fritt til å regulere eit areal uavhengig av gjeldande grenser. Reguleringsplanen endrar som utgangspunkt ikkje grensene slik også klagar peiker på. Skal ein gjennomføre eit tiltak som reguleringsplanen opnar for på annan manns grunn, så inneber det at ein treng løyve frå grunneigar til gjennomføring av tiltaket. Alternativt så kan ein ekspropriere rett til å gjennomføre eit tiltak om vilkåra for ekspropriasjon er til stade. Dei nærare vilkåra for ekspropriasjon går fram av pbl kapittel 16.

Tilflott for naboeigedomar, plassering av tiltak i forhold til nabogrensar og ivaretaking av strandrettar er tilhøve som såleis må vurderast nærare ved ei eventuell utbygging av den regulerte småbåthamna.

### ***Utbetring av veg***

Det er krav om utbetring av vegen før ein kan starta byggearbeid etter reguleringsføresegnene § 1.3.1. Vegen er vist med breidde og plassering i reguleringsplanen. Vidare detaljering er

ikkje vist i planforslaget, slik at ein må ta stilling til det i byggesaka. Reguleringsplanen set likevel rammene for den vidare utbygginga av vegen.

I ein reguleringsplan tar ein ikkje stilling til økonomiske forhold, slik at kostnader til utbetring av vegen og vedlikehald av vegen er ikkje ein del av reguleringsplanen.

### ***Utgreiing av saka***

Reguleringsplanen starta etter eit privat initiativ, jf pbl § 12-11. Dersom kommunen fremmer forslaget og legg planen ut til offentleg ettersyn, er det kommunen som overtar «eigarforholdet» til reguleringsplanen. Forslagsstillar/utarbeidar av planforslag vil etter dette som utgangspunkt reknast som part i saka. Kommunen bad her om at forslagsstillar kommenterte innkomne merknader etter offentleg ettersyn. Ein slik kommentar må reknast som eit partsinnlegg i saka. Kommunen må sjølv gjera sine vurderingar av innkomne merknader og vurdera om det skal gjerast endringar i reguleringsforslaget, jf forvaltningslova § 17, 1.ledd, der det går fram at ei sak skal vera så godt opplyst som mogleg før ein treff vedtak.

I saksutgreiinga til kommunestyret er innkomne merknader og kommentarane til desse frå planleggjar tatt med. I tillegg har kommunen gitt kommentarar til eit punkt i tillegg til planleggjar sine merknader, knytt til ei oppklaring av omgrepa «varme» og «kalde» senger. Utover dette har kommunen berre ei kortfatta oppsummering om at fleire av merknadene går på detaljar som må avklarast i detaljprosjektering i byggesaka. Det vert ikkje gitt noko nærare vurdering av dei innkomne merknadene frå kommunen si side. I saksutgreiinga i klagesaka viser kommunen til at kommunen som vanleg har sendt merknadene til planleggjar for kommentar, og at kommunen i ettertid går gjennom kommentarane.

Kommunen kan sjølvsagt vera samd i dei vurderingar som er gjort av forslagsstillar, men det er viktig at kommunen også gjer sine egne vurderingar for å sikra at saka vert tilstrekkeleg opplyst og for å ivareta alle omsyn i saka. Det vil kunne verke uheldig at forslagsstillar har ei såpass aktiv rolle i denne fasen, når kommunen ikkje har ei eiga utgreiing av spørsmåla i saka. Det kan svekka tilliten til at kommunen er upartisk. Slik Fylkesmannen ser det har kommunen ikkje i tilstrekkeleg grad vurdert og tatt stilling til dei innkomne merknader eller grunngeve kvifor ein ønskjer den arealbruken som planen opnar for. Dei nærare krava til grunngeving av eit vedtak finn ein i fvl § 25.

Når kommunen opnar for ulike formål innafor det same området og med lite føresegner knytt til andre formål enn hotell gir det lita styring med arealbruken for kommunen. Planen opnar såleis både for hotell, bustader og tenesteyting. Med tenesteyting reknar ein verksemdar som driv med sal av tenester. Ofte vil ein nytta underformål for å kunne snevra inn type verksemd, men det er ikkje gjort her. Det går heller ikkje fram i reguleringsplanen kor stor del som skal nyttast til dei ulike formåla som planen opnar for. Planen opnar ikkje for oppføring av fritidsbustader, slik at spørsmål om «varme» og «kalde» senger vert då ikkje eit aktuelt spørsmål.

Maksimal utnytting er %-BRA = 253% som er ei svært høg utnytting for denne type område. Fleire av høyringsinstansane har peika på at det vil gje eit brot med kringliggjande bygde og naturgitte omgjevnader. Kommunen har likevel vedtatt ei slik løysing utan at Fylkesmannen kan sjå at kommunen har gjort ei vurdering av kvifor ein ønskjer ein slik kombinert arealbruk med ei så høg grad av utnytting. Fylkesmannen si vurdering er etter dette at kommunestyret si

godkjenning av reguleringsplanen ikkje er tilstrekkeleg grunngeve og at saka ikkje er godt nok utgreidd i samsvar med forvaltningslova.

**Konklusjon:**

Fylkesmannen finn, etter ein gjennomgang av saksdokumenta, at reguleringsplanvedtaket ikkje er tilstrekkeleg grunngeve og at saka ikkje er tilstrekkeleg utgreidd. Mangelfull utgreiing og grunngeving vil kunne ha virka inn på innhaldet i vedtaket, jf forvaltningslova § 41. Kommunestyret sitt vedtak av 17.12.2013 i sak 061/13 vert difor oppheva og saka vert sendt tilbake til kommunen for vidare handsaming.

Fylkesmannen gjer merksam på at det er høve til å krevja dekkja sakskostnader etter fvl § 36 om ein har hatt vesentlege og nødvendige kostnader knytt til klagesaka. Eit eventuelt krav må sendast Fylkesmannen i Hordaland innan 3 veker.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje påklagast vidare.

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f.  
seniorrådgjevar

Laila Pedersen Kaland  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Gert Nielsen og Ida Kaland	Skjørsandvegen 59	5641	FUSA
Grunneiere og naboer til gnr 40 bnr 3 mfl	c/o Skjørsandvegen 59	5641	FUSA
Guro Klyve og Bjarte Krüger	Fløenbakken 33 B	5009	BERGEN

---

**Fra:** Kaland, Laila Pedersen  
**Sendt:** 20.01.2015  
**Til:** postkasse  
**Kopi:**  
**Emne:** Fusa - Gnr 40 Bnr 3 - Skjørsand - Fritidsanlegg / hotell - Reguleringsplan

---

Hei.

Vedlagt følger avgjerd frå Fylkesmannen i sak: Fusa - gnr 40 bnr 3 - reguleringsplan for fritidsanlegg/hotell Nedre Skjørsand.

Dykkar referanse: 09/1342 - 81

Med venleg helsing

Laila Pedersen Kaland  
Seniorrådgjevar

Fylkesmannen i Hordaland  
Kommunal- og samfunnsplanavdelinga  
Tlf 55 57 23 73

[www.fylkesmannen.no/hordaland](http://www.fylkesmannen.no/hordaland) <<http://www.fylkesmannen.no/hordaland>>